



Flora 23

Prunusstraat

39 appartementen De Ooi

www.woonserviceijselland.nl

telefoon : 0313-490800

email : algemeen@stwij.nl



Inhoud

Een stukje achtergrond over Flora 23	3
Duurzaamheidsvisie	4
Type 6, 12 appartementen	5
Type 7, 21 appartementen	10
Type 7 hoek, 6 appartementen	14
Bergingen	17

uitgevoerd door:



Een stukje achtergrond over Flora23

In de wijk De Ooi bevonden zich een groot aandeel PeGe woningen. PeGe is een afkorting voor de Wijchense architect en aannemer van deze woningen: Peter Guelen.

Deze systeemwoningen, de 'bouwpakketwoningen', dateerden van de jaren 60 en 70.

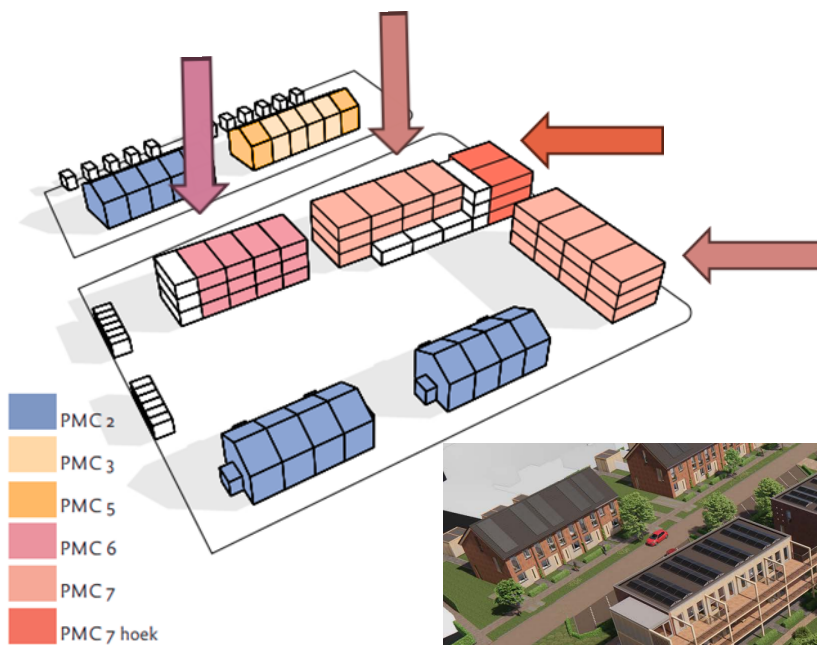
Na een zorgvuldig bouwkundig onderzoek besloot WIJ om dit woningtype in de Ooi te slopen.

Hiervoor werden al in eerdere fases nieuwe duurzame woningen teruggebouwd.

Nu zijn we aangekomen bij de sloop en nieuwbouw van de laatste woningen die in de plaats komen voor de laatste PeGewoningen. Dit zijn appartementen, hieronder weergegeven als PMC 6 en PMC 7. Wij verhuren deze appartementen naar verwachting najaar 2025, begin 2026.

De appartementen

In de Prunusstraat bouwt aannemersbedrijf OptimumPlus in opdracht van Woonservice IJsselland 39 appartementen. Deze appartementen variëren in grootte en huurprijs en bestaan uit drie gebouwen die gekoppeld worden middels een doorlopende galerij aan de achterzijde van het complex.



Woningtypes in het plangebied



Vogelperspectief plangebied

Duurzaamheidsvisie

Er is gekozen voor functioneel en gebruiksvriendelijk bouwen met oog voor duurzaamheid en circulariteit. De volgende criteria zijn daarbij het toetsingskader geweest:

- Energie-efficiëntie (goed geïsoleerde woningschil, aangename temperatuur, goede luchtkwaliteit)
- Duurzame energiebronnen (ventilatiesysteem WTW, luchtwaterwarmtepomp, zonnepanelen)
- Materialen (trappenhuis volledig van hout en galerijgevels voorzien van houten gevelafwerking)
- Circulariteit (gebruik van hernieuwbare en gerecyclede materialen, bouwdelen circulair ontwerpen voor langere levensduur)

De appartementen variëren in grootte en huurprijs.

Zonwerende maatregelen

Door toepassing van de brede galerijen is een overstek gecreëerd die bijdraagt aan het koelhouden van de gevels in de zomer en in het vasthouden van de warmte van de zon in de winter.

Verwarming

De appartementen zijn voorzien van vloerverwarming.



Zonnepanelen

Energie wordt opgewekt middels zonnepanelen die op het dak van het complex staan.

Keuzemogelijkheden

Huurders hebben keuzemogelijkheid wat betreft kleur van de keukens, keukenapparatuur, wand- en vloertegels in de badkamer. Dit is afhankelijk van de planning, anders ligt de keus bij Woonservice IJsselland.

Type woning	Huurprijs	Huisnummer
Type 6 hoek	€ 575,00	2,8,10,16,18,24
Type 6 tussen	€ 477,20	4,6,12,14,20,22
Type 7	€ 682,96	26,32,36,38,42,44,54,56,60,62,64,66,72,74,78
Type 7	€ 731,93	34,40,46,58
Type 7	€ 900,07	52,76
Type 7 hoek	€ 682,96	30,48,50,68
Type 7 hoek	€ 731,93	28,70

Huur

De huurprijzen hierboven zijn bedragen exclusief servicekosten. De hoogte van de servicekosten vindt u in de advertentie.

Type 6

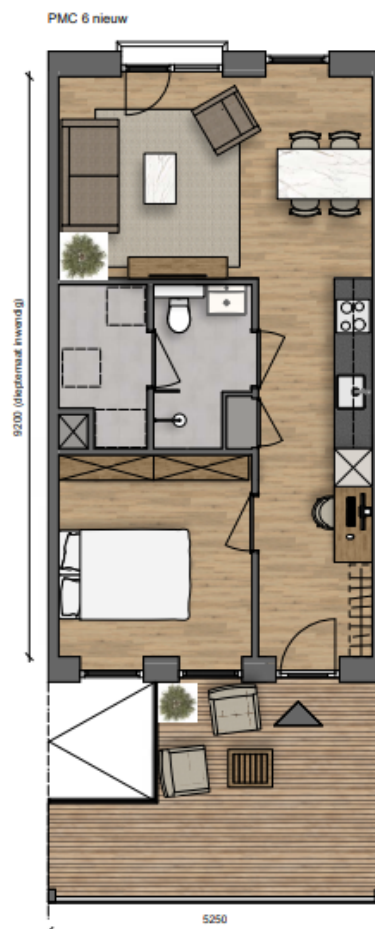
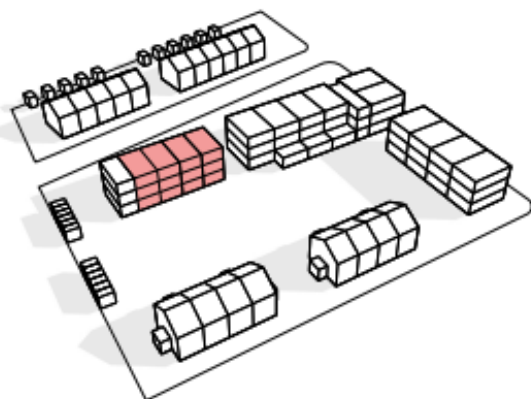
In de Prunusstraat worden 12 appartementen gebouwd in type 6. Dit zijn appartementen van circa 45 m² met 1 slaapkamer en 1 toilet. Het standaard keukenblok krijgt een rechte opstelling van 180 cm breed met 3 bovenkastjes. De wasmachine en droger komen in de technische ruimte die bereikbaar is via de badkamer. Dit blok heeft een eigen hoofdentree met de postkasten en het bellentableau op de begane grond. De woonkamers van deze appartementen kijken uit op de Prunusstraat en hebben een frans balkon. De buitenruimte is gelegen aan de zuidzijde, grenzend aan de galerij met uitzicht op de binnentuin. Elk appartement heeft een aparte berging naast het complex.

Voorrang bij toewijzing

De appartementen zullen met voorrang worden toegewezen aan starters uit Doesburg. De helft is voor starters tot 23 jaar, de andere helft voor starters tot 27 jaar.

Klein appartement (PMC 6)

Aantal	12 stuks
Beukmaat	5.25 m
inwendige dieptemaat	9.20 m
GO	+/- 45 m ²

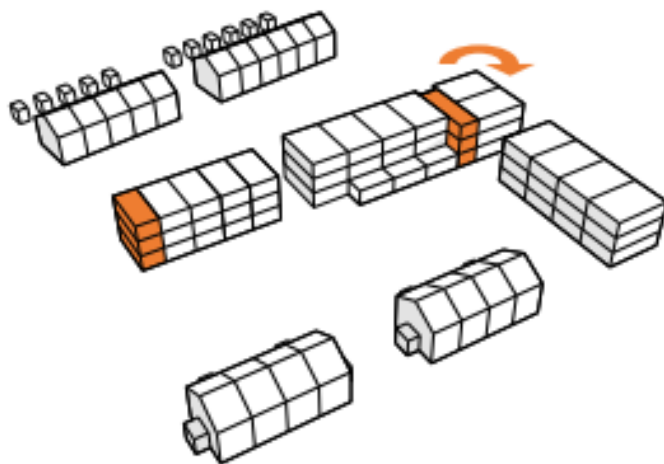


Buitenruimte

De appartementen op de begane grond hebben een extra diepe buitenruimte gelegen onder de brede galerij en is afgeschermd van de binnentuin met een lage haag van circa 40 cm. De haag moet door de huurders zelf worden onderhouden. Een hoge erfafscheiding is niet toegestaan. De appartementen op de verdiepingen hebben een terras. De inrichting van de binnentuin gebeurt in samenspraak met de huurders.

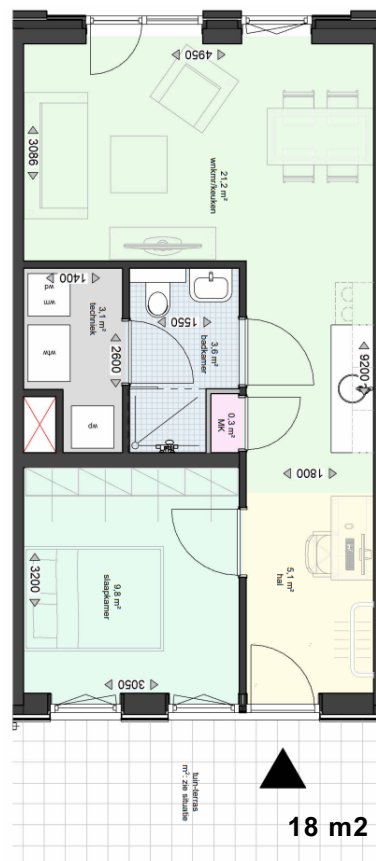
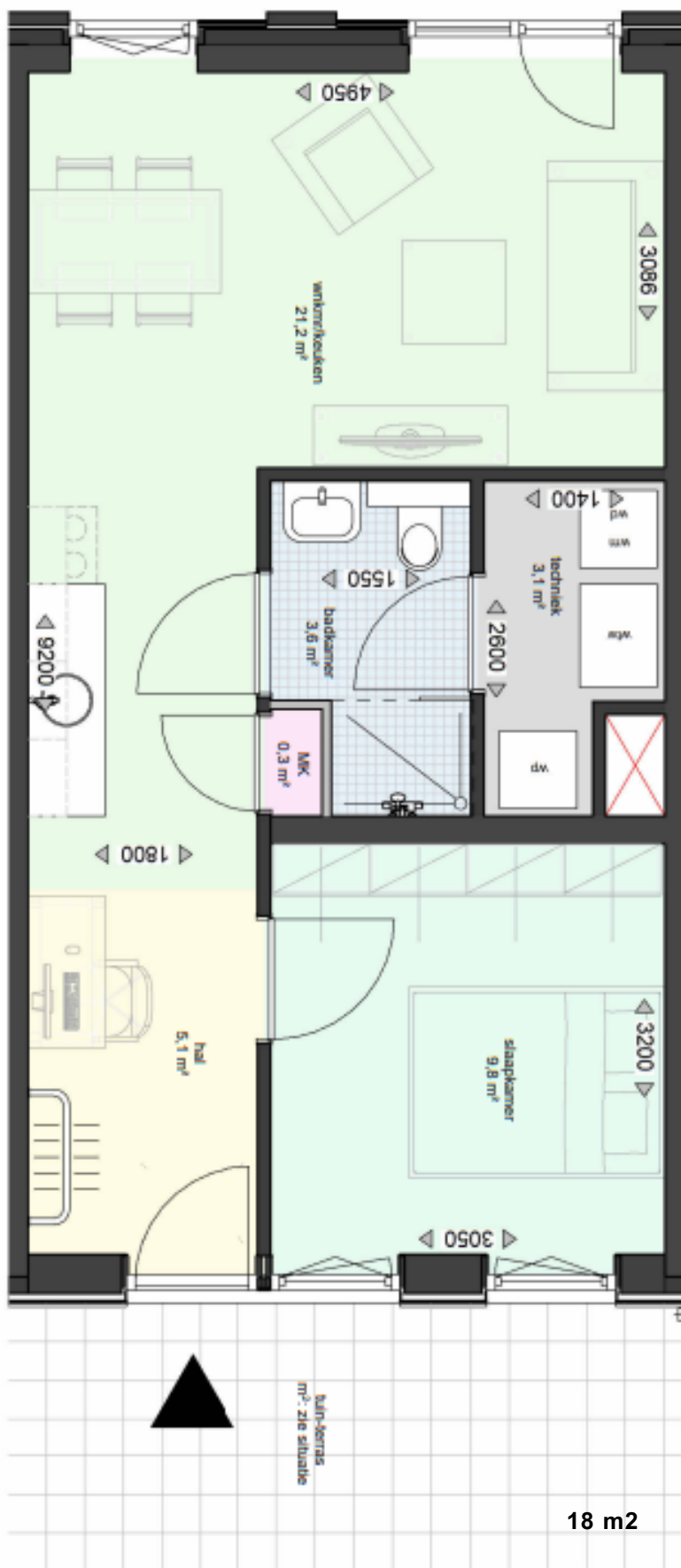
Overzicht appartementen Prunusstraat

van Tuijllplein



Entree

Type 6 begane grond



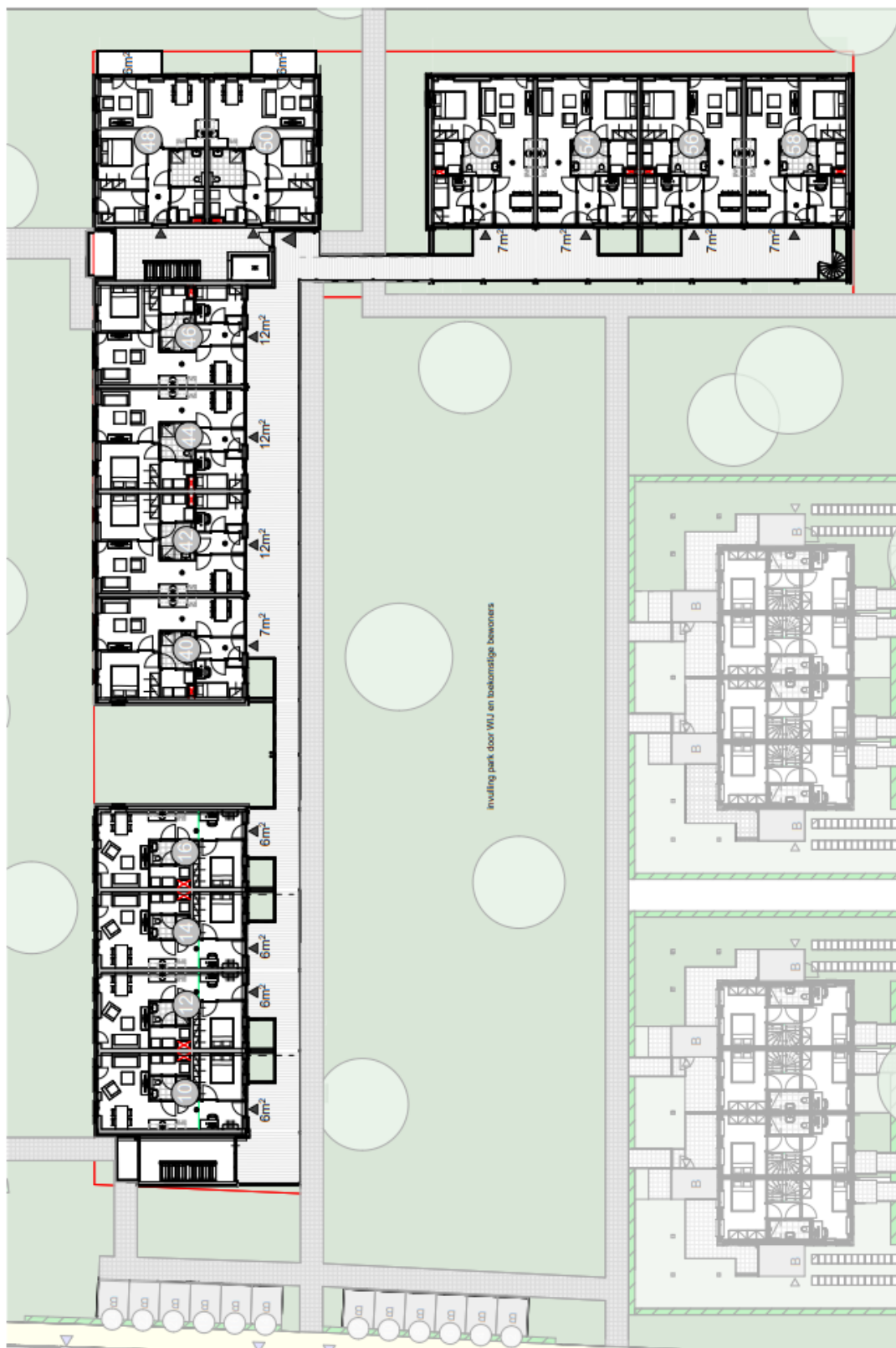
Terras van Prunusstraat 2
en 8 zijn 19m2!



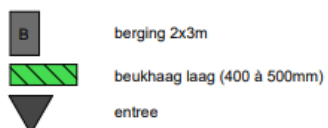
Overzicht appartementen Prunusstraat

van Tuijllplein

Prunusstraat



1e verdieping



6 m²

balkon
m²: zie situatie

3086 ▶

4950 ▶

21.2 m²
winkm/keuken

3086 ▶

1400 ▶

3.1 m²
techniek

wd
wm
wtw
wp

2600 ▶

1550 ▶

3.6 m²
badkamer

0.3 m²
MK

1800 ▶

9200 ▶

5.1 m²
hal

3200 ▶

9.8 m²
slaapkamer

3050 ▶

[illegible]

Type 7

In de Prunusstraat worden 21 appartementen gebouwd in type 7 met een oppervlakte van circa 60-63 m². De appartementen hebben 2 slaapkamers en 1 toilet. De keuken krijgt een rechte opstelling van 180 cm breed met 3 bovenkastjes. De wasmachine en droger komen in de technische ruimte die bereikbaar is via de badkamer. Bij de basisappartementen is de badkamer bereikbaar via de hal en slaapkamer. De woonkamers van deze appartementen kijken uit op de Prunusstraat of het van Tuijllplein en hebben een frans balkon aan de straatkant. Alle adressen zijn gelegen aan de Prunusstraat. Elk appartement heeft een aparte berging op de begane grond van het complex.

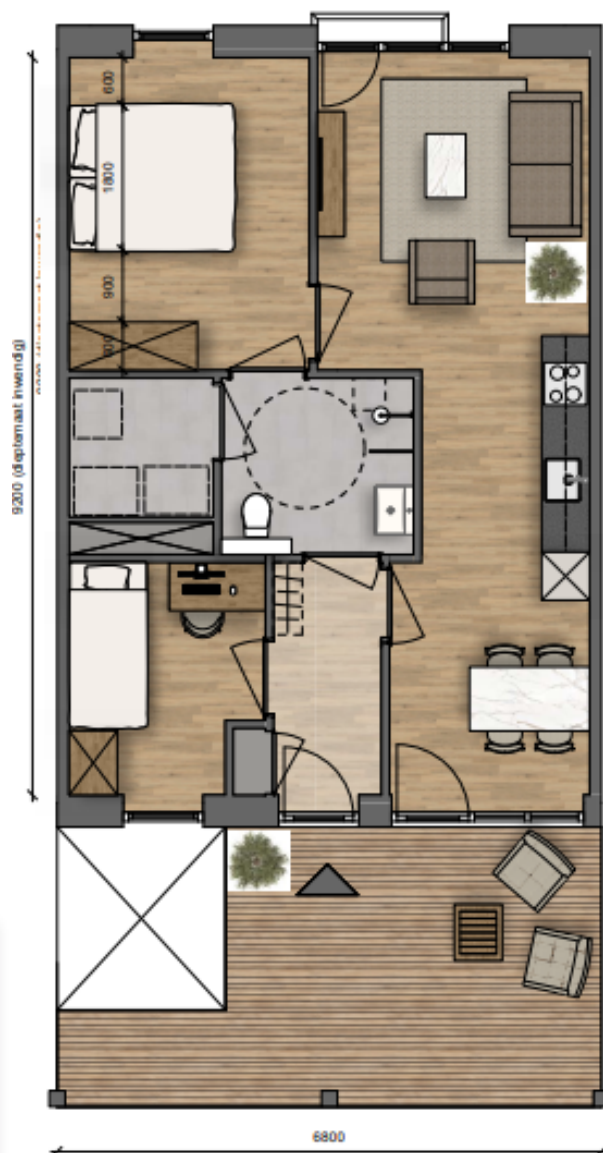
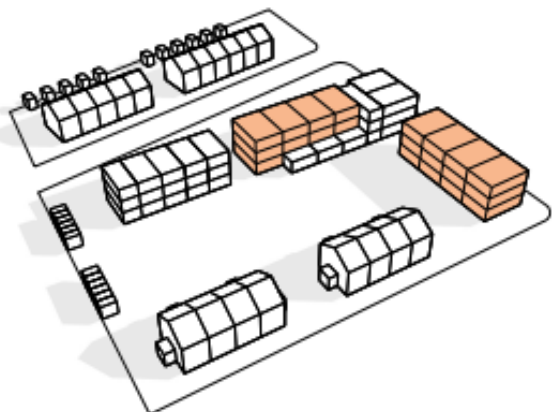
Voorrang bij toewijzing

De appartementen zullen deels met voorrang worden toegewezen aan woningzoekende met:

- Van Groot naar Beter label
- Indicatie voor LLB (levensloopbestendig) wonen
- Doorstromers uit Doesburg

Groot appartement (PMC 7)

Aantal	21 stuks
Beukmaat	6.80 m
inwendige dieptemaat	9.20 m
GO	+/- 60 m ²

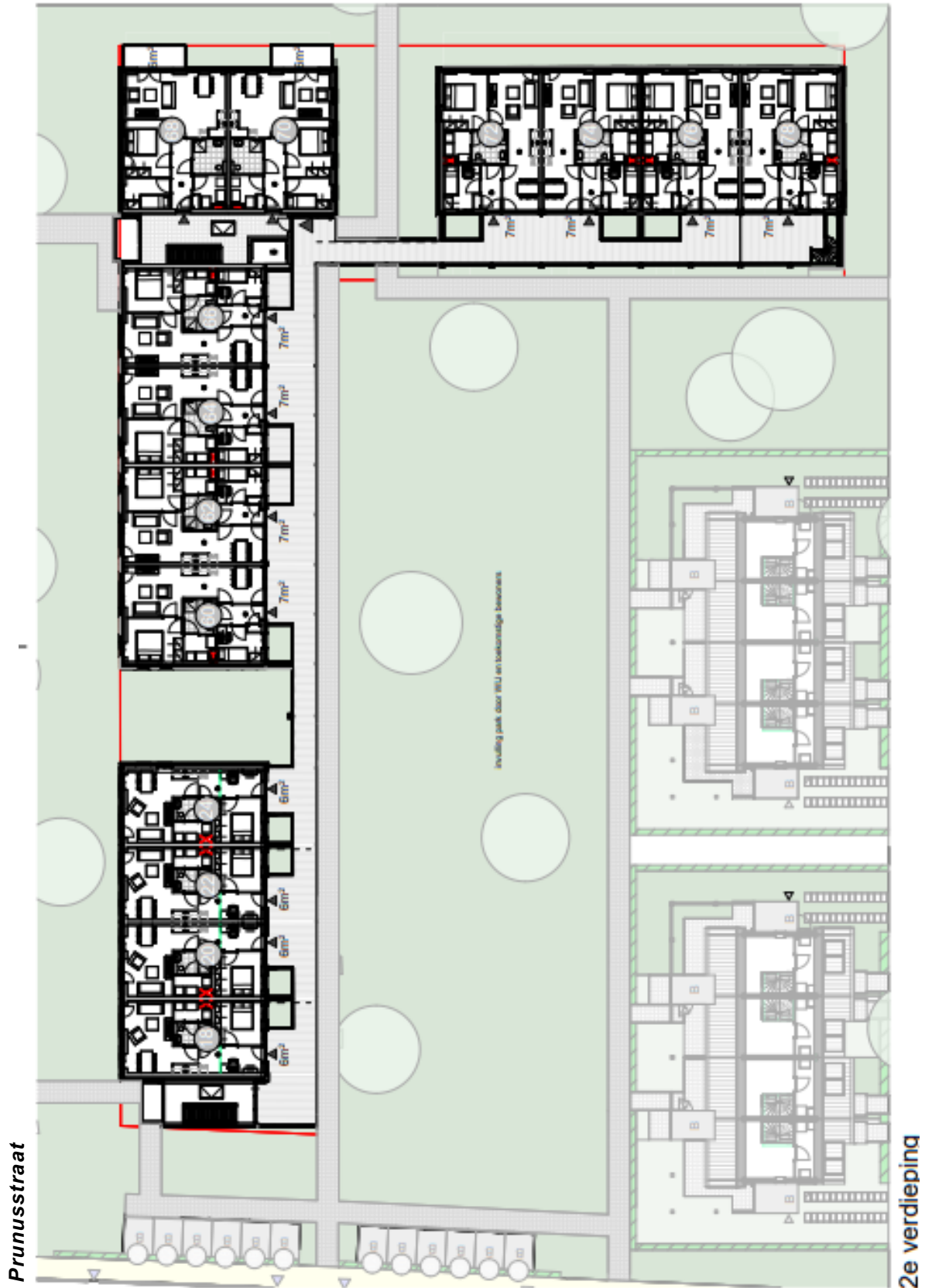


Buitenruimte

De appartementen op de begane grond hebben een extra diepe buitenruimte gelegen onder de brede galerij. De buitenruimte is afgeschermd middels een lage haag van circa 40 cm. Een hoge erfafscheiding is niet toegestaan. De binnentuin wordt samen met nieuwe bewoners ingericht.

Overzicht appartementen Prunusstraat

van Tuijllplein



This architectural elevation drawing shows the building's facade. It features a central section with a glass curtain wall, flanked by brick-clad wings. The brickwork is a reddish-brown color. The windows are arranged in a grid pattern, with some featuring decorative muntins. The building is set against a light background with stylized trees and a ground line at the bottom.

19 m²

tuin-terras
m²- zie situatie

2970

3800

3800

3430

slaapkamer
11,3 m²

2400

2200

2100

wd

wm

techniek
3,5 m²

wp

wpw

badkamer
5,3 m²

9200

winkelkeuken
25,6 m²

3000

2450

3000

3000

2500

1350

0,4 m²

0,4 m²

4,1 m²

6,8 m²

slaapkamer

29 m²

tuin-terras
m²- zie situatie

[illegible]

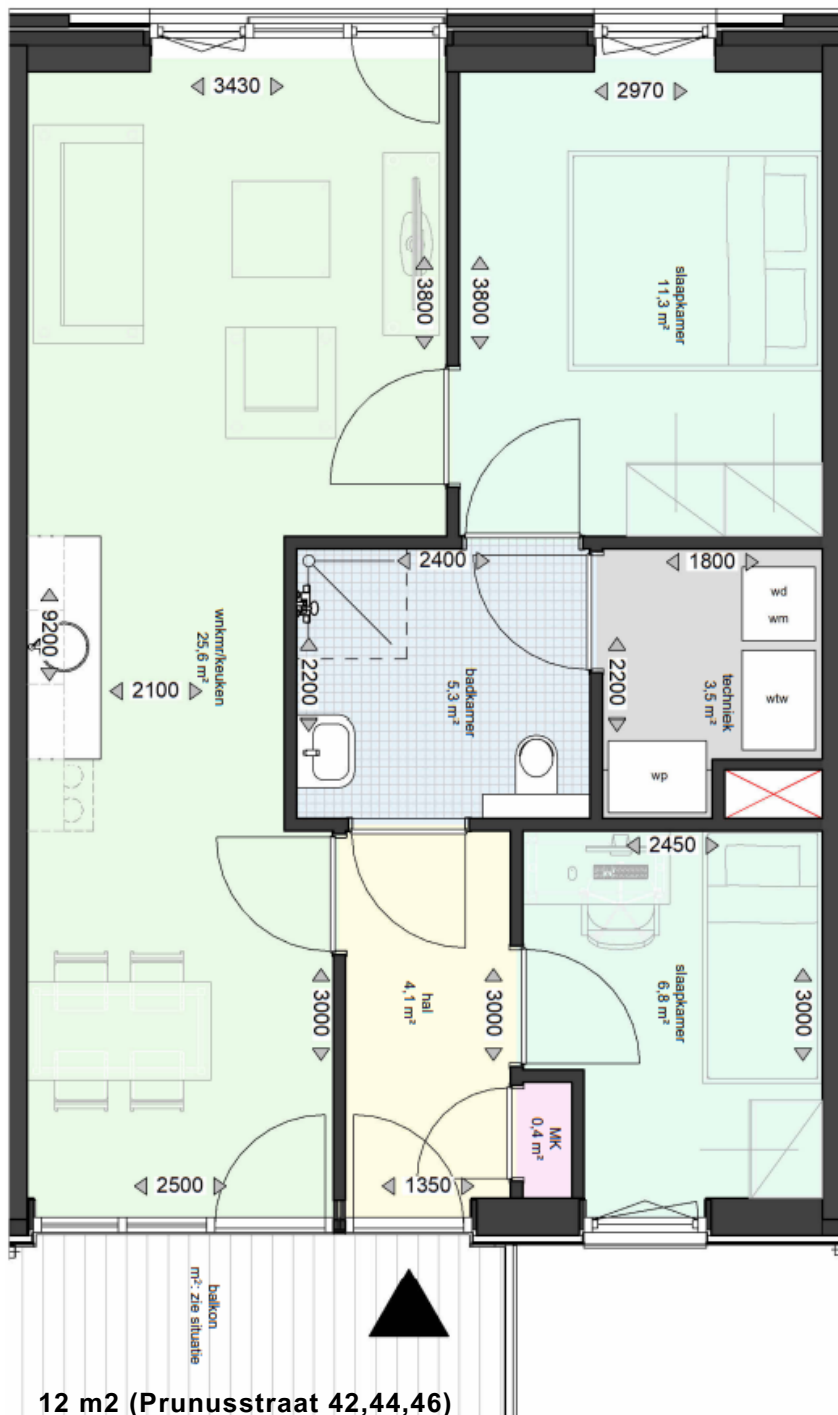
Prunusstraat 26	23 m2
Prunusstraat 32	30 m2
Prunusstraat 38	20 m2
Prunusstraat 34 en 36	29 m2



Type 7 verdiepingen



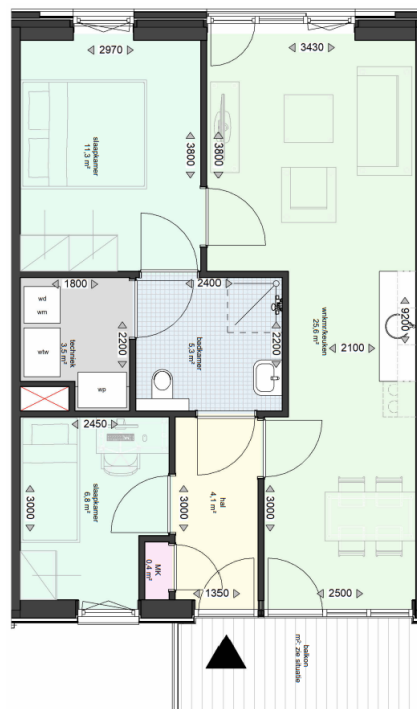
ACHTERGEVEL Van Toijplein



7 m2

Prunusstraat 42,46,54,58 (1e etage)

Prunusstraat 62,66,74,78 (2e etage)



Prunusstraat 40,44,52,56
gespiegeld (1e etage)

Prunusstraat 60,64,72,76
gespiegeld (2e etage)



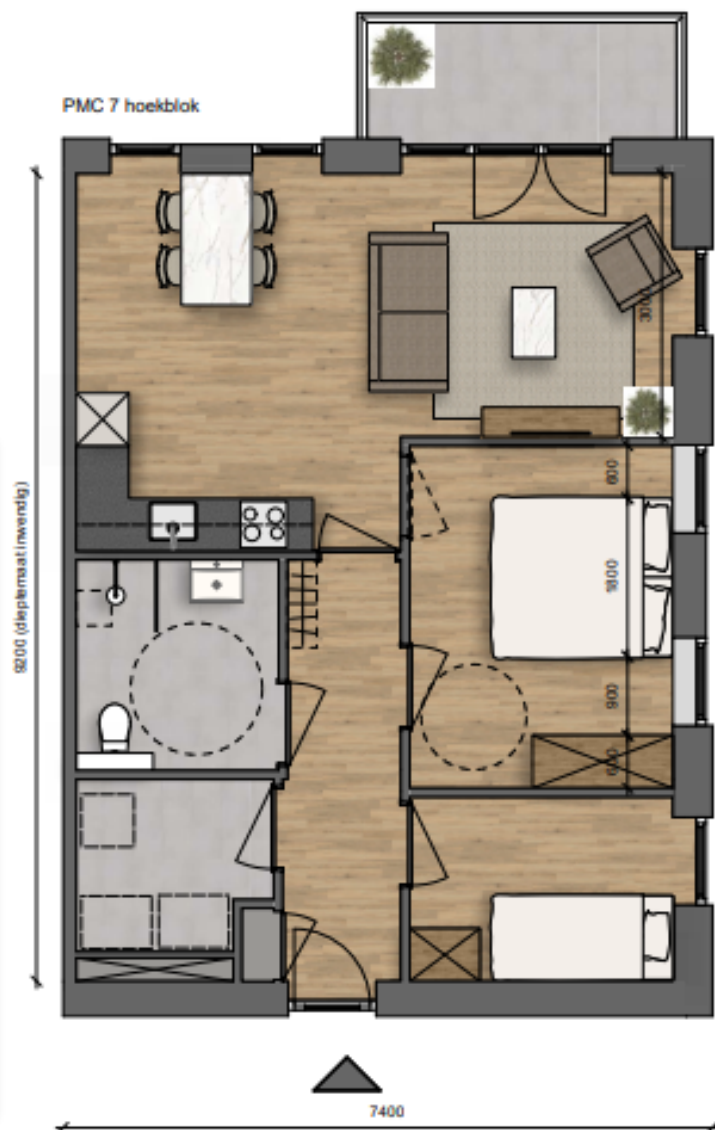
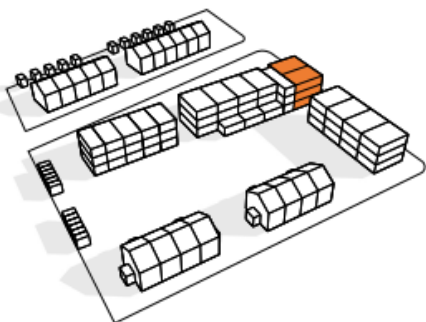
VOORGEVEL Van Tuijllplein

Type 7 Hoek

De woonkamers van deze appartementen zijn gelegen aan het van Tuijllplein. De appartementen op de 1e en 2e etages hebben een balkon. Deze type appartementen hebben 2 slaapkamers en een keuken in een hoekopstelling.

Hoek appartement (PMC 7)

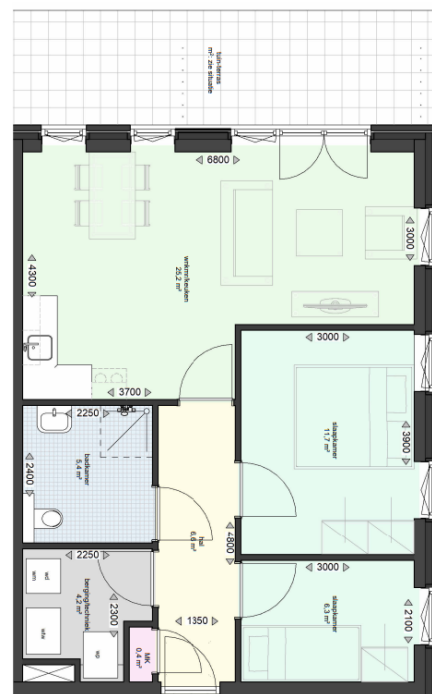
Aantal	6 stuks
Beukmaat	7.10 m
inwendige dieptemaat	9.20 m
GO	+/- 63 m ²



Type 7 Hoek begane grond



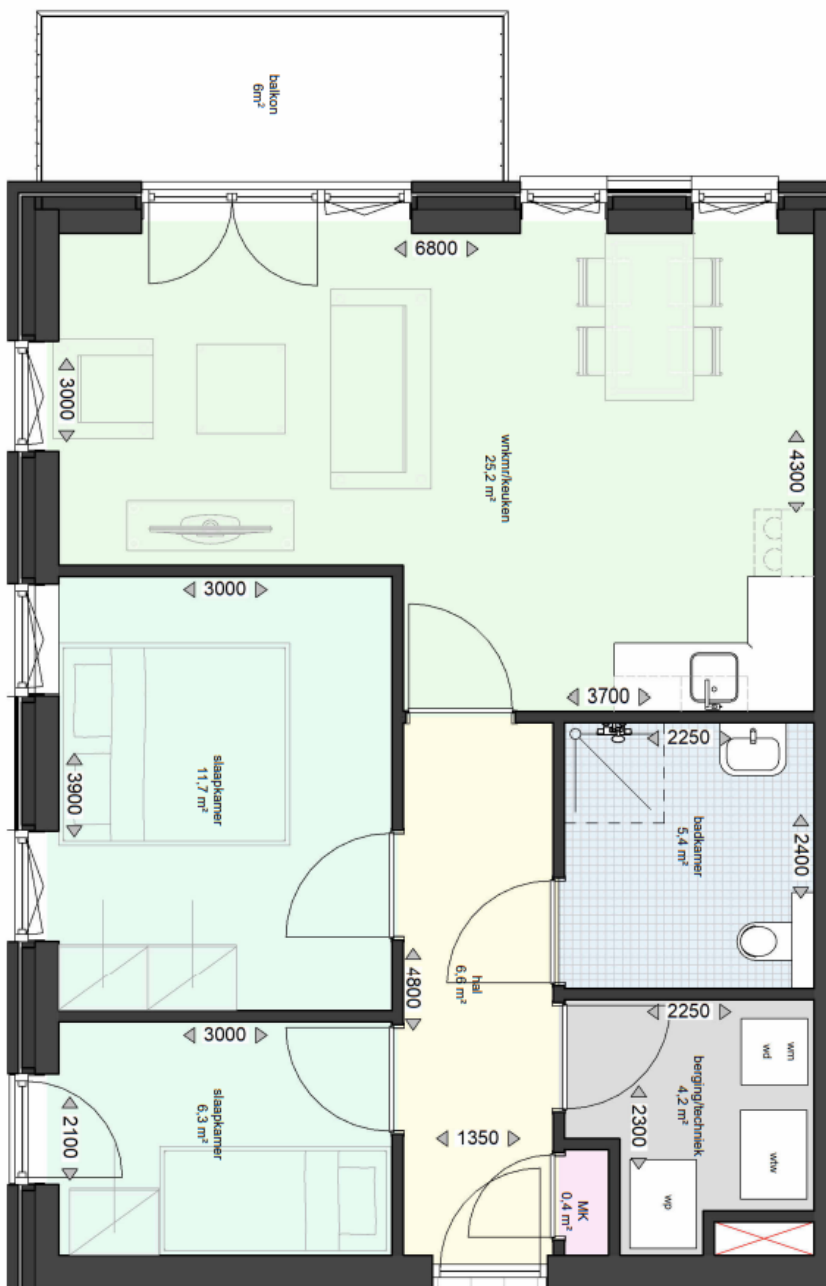
Prunusstraat 28 (begane grond)



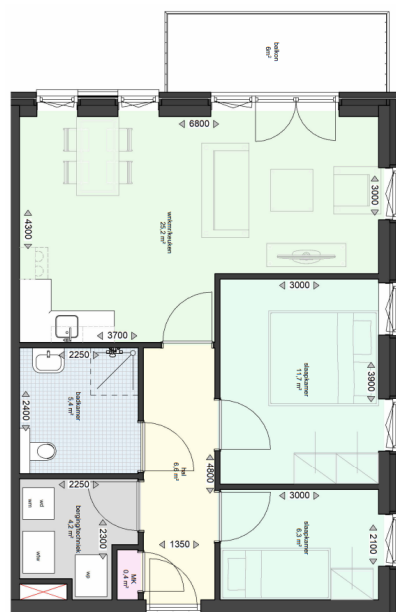
Prunusstraat 30 (begane grond)



Type 7 Hoek verdiepingen



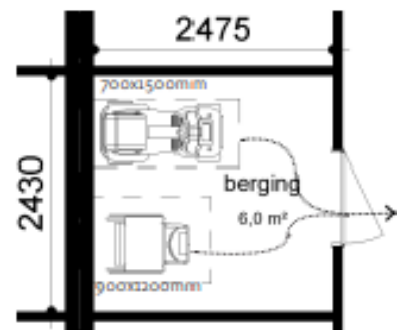
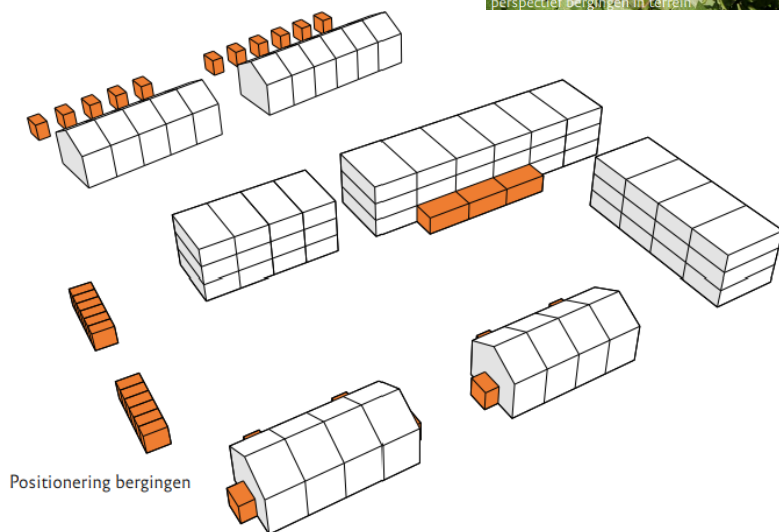
Prunusstraat 48 (1e etage) en 68 (2e etage)



Prunusstraat 50 (1e etage)
Prunusstraat 70 (2e etage)



Bergingen



FLORA 23

perceel 2



Oplevering naar verwachting eind 2025 begin 2026